

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

12. maj 2005

Besvarelse af spørgsmål nr. 12 stillet af Boligudvalget den 18. maj 2005.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål 12:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 31. marts 2005 fra Dansk Social Hjælp vedrørende pant og udlæg i andelsboliger, jf. alm. del - bilag 22.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Svar:

Dansk Social Hjælp rejser i henvendelsen spørgsmål om rimeligheden af reglerne i andelsboligloven om pant og udlæg og foreslår reglerne ændret således, at kreditorer ikke får mulighed for at foretage udlæg og kræve tvangssalg af en andelsbolig for så vidt angår gæld stiftet før den 1. februar 2005, hvor reglerne om pant og udlæg trådte i kraft. Det foreslås samtidig, at de af fogedretten allerede foretagne udlæg erklæres ugyldige. Derudover udtrykker Dansk Social Hjælp generel utilfredshed med, at der er indført mulighed for at foretage udlæg i andelsboliger.

Ophævelsen af udlægsforbuddet har været undervejs gennem en årrække. Det startede med, at Højesteret i 1996 fastslog, at en kreditor kunne foretage udlæg i en andelsbolig. Dette var en ændring af hidtidig retspraksis, hvorefter domstolene havde respekteret vedtægtsbestemte forbud mod udlæg i andelen. Den daværende regering fandt imidlertid, at Højesterets afgørelse fremkaldte en utryk retstilstand, fordi der på daværende tidspunkt ikke fandtes regler om, hvordan man foretager udlæg i en andelsbolig, og hvordan man afholder tvangsauktion over en andelsbolig.

På den baggrund indsatte den daværende regering i 1997 et midlertidigt forbud mod udlæg i loven. Lovforslag nr. L269 om udlægsforbuddet blev bl.a. ledsaget af følgende bemærkninger fra daværende boligminister Ole Løvig Simonsen (S): "[Det er] jo helt klart, at vi ikke vil være med til at skabe et kreditorly. Det vil jeg som minister heller ikke lægge ryg til for at sige det rent ud." Det fremgik endvidere af lovbemærkningerne, at udlægsforbuddet ikke var tænkt som en permanent løsning, og at der skulle arbejdes videre med problemstillingen.

Den daværende regering tog derfor initiativ til udarbejdelsen af betænk-

ningen fra 2002 om pant og udlæg i andelslejligheder, som ligger til grund for de nye regler.

Af regeringens lovforslag nr. L 51 af 5. november 2003, som de nye regler bygger på, fremgik det bl.a., at det ”er regeringens opfattelse, at udlægsforbuddet og dermed kreditorlyet bør ophæves ... En ordning for pantsætning af andele nødvendiggør en mulighed for udlæg, og denne mulighed bør omfatte alle kreditorer.” I regeringens overvejelser omkring en ophævelse af udlægsforbuddet indgik som et af flere momenter, at en andelsbolig godt kan inddrages under konkurs med den virkning, at andelshaveren måtte fraflytte boligen.

I forhold til oplysningerne i henvendelsen vil jeg gerne præcisere, at der under folketingsbehandlingen af lovforslaget ikke af nogen partier blev udtrykt betænkeligheder i forhold til ophævelsen af udlægsforbuddet og dermed kreditorlyet.

Som bekendt er der i reglerne om pant og udlæg i andelsboliger sikret skyldnerne en vis beskyttelse. Der kan således ikke foretages udlæg i andelsboliger, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskeden levelfod for skyldneren og dennes husstand (trangsbeneficiet). Endvidere kan fogedretten bestemme, at et udlæg ikke giver ret til at sætte andelen på auktion, så længe skyldneren overholder en afdragsordning indgået i fogedretten. Lovgivningen herom hører under Justitsministeriets ressort, hvorfor der henvises dertil for en nærmere fortolkning af reglerne.

Jeg finder på denne baggrund fortsat ikke anledning til at revidere de gældende regler.